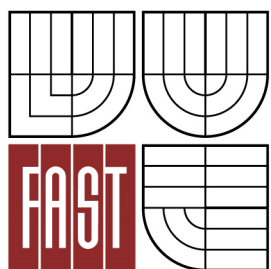




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

PŘÍPRAVA STAVEBNÍ ZAKÁZKY

PREPARATION OF THE BUILDING ORDER

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

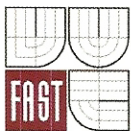
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

SIMONA MÚČKOVÁ

VEDOUČÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILOŠ WALDHANS

BRNO 2014



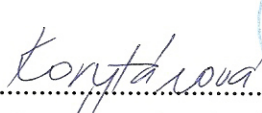
VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

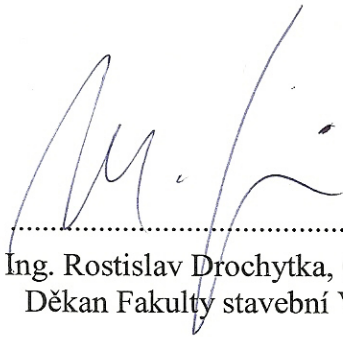
ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Simona Múčková
Název	Příprava stavební zakázky
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Miloš Waldhans
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2013
Datum odevzdání bakalářské práce	30. 5. 2014

V Brně dne 30. 11. 2013


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

- Svozilová A.: Projektový management, Grada Publishing, 2006
- Rosenau M.D.: Řízení projektů, Computer Press Praha, 2003
- Matějka V., Mokřý J., Randula P., Lacko B., Ficek P.: Management projektů spojených s výstavbou, ČKAIT, 2001
- Dolanský V., Měkota V., Němec V.: Projektový management, Grada Publishing, 1996
- Pitaš J., Staníček Z., Hajkr J., Motal M., Máchal P.: Národní standard kompetencí projektového řízení, VUT v Brně, 2008

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

1. Popis projektu stavební zakázky
2. Podklady pro zpracování projektu
3. Rozsah a obsah dokumentace pro územní a stavební řízení
4. Příprava stavební zakázky
5. Závěr

Cílem práce je analyzovat z konkrétních podkladů způsob přípravy stavební zakázky z pozice projektové kanceláře.

Požadovaným výstupem je zpracování a vyčíslení nákladů a potřebných výkonů v oblasti projektových a inženýrských prací.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



.....
Ing. Miloš Waldhans
Vedoucí bakalářské práce

Bibliografická citace VŠKP

Simona Múčková *Příprava stavební zakázky*. Brno, 2014. 46 s., 26 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Miloš Waldhans

ABSTRAKT

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat z konkrétních podkladů způsob přípravy stavební zakázky z pozice projektové kanceláře. Požadovaným výstupem je zpracování a vyčíslení nákladů a potřebných výkonů v oblasti projektových a inženýrských prací. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části se řeší problematika v obecné rovině a v té praktické se aplikuje na konkrétní stavební zakázce.

Klíčová slova

stavební zakázka, příprava stavební zakázky, smlouva o dílo, projektová dokumentace, náklady, projektové a inženýrské práce.

ABSTRACT

The aim of my thesis is to analyze from the specific method of preparation of construction contracts from the position of Project Office. The desired output is processing and assessing the costs and performance needed in the area of design and engineering work. The work is divided into theoretical and practical part. In the theoretical part, addresses the issue in general terms and in the practical applies to specific construction contract.

Key words

building order, preparation of construction contracts, contract for work, project documentation, cost, design and engineering work.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28.5.2014

.....
podpis autora
Simona Múčková

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych chtěla poděkovat panu Ing. Otakaru Němečkovi, ze společnosti SPA Jihlava, za ochotu a poskytnutí veškerých informací a materiálů k mé bakalářské práci. Velké díky patří i panu Ing. Miloši Waldhansovi za cenné připomínky a rady při vypracování bakalářské práce. V neposlední řadě děkuji rodině a hlavně příteli za obrovskou podporu nejen při psaní této práce, ale i během celého studia.

V Brně dne 28.5.2014

Simona Múčková

OBSAH

ABSTRAKT	4
PROHLÁŠENÍ	5
PODĚKOVÁNÍ	6
OBSAH	7
ÚVOD	9
1. POPIS A TYPY ZÍSKÁVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY	10
1.1 Základní charakteristika stavební zakázky	10
1.2 Výběrové řízení	10
1.3 Typy zakázek z pohledu investora	12
1.3.1 Soukromé stavební zakázky	12
1.3.2 Veřejné stavební zakázky	12
1.3.3 Rozdělení veřejné zakázky	12
2. ZAJIŠTĚNÍ A SMLOUVA O DÍLO	15
2.1 Zajištění	15
2.2 Bankovní záruka	15
2.3 Smlouva o dílo	16
2.3.1 Předpoklady platnosti	16
3. STAVEBNÍ PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	17
3.1 Charakteristika a tvorba projektové dokumentace	17
3.2 Jednotlivé stupně projektové dokumentace	18
3.3 Územní řízení	20
3.4 Rozsah a obsah dokumentace pro územní řízení	21
3.5 Stavební řízení	22
3.6 Rozsah a obsah dokumentace pro stavební povolení	23
3.7 Společná dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení	24
4. NÁKLADY NA PROJEKTOVÉ PRÁCE A INŽENÝRSKOU ČINNOST	26
4.1 Možnosti stanovení ceny	26
4.2 Výkonový a honorářový řád VHR	27
4.3 Metodické postupy UNIKA	28

5. ANALÝZA PŘÍPRAVY STAVEBNÍ ZAKÁZKY SPA SPOL. s r.o.	30
5.1 Charakteristika společnosti SPA spol. s r.o.	30
5.2 Specifikace zakázky a výběrového řízení	31
5.3 Smlouva o dílo a její aspekty	32
5.4 Zajištění	34
5.5 Vyčíslení náklady za projektovou činnost	35
ZÁVĚR	41
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	43
SEZNAM OBRÁZKŮ	45
SEZNAM TABULEK	45
Seznam symbolů a zkratk	45
SEZNAM PŘÍLOH	46

ÚVOD

Rozsáhlá výstavba staveb si vynutila zpracovávat předvýrobní a výrobní přípravu staveb, které nazýváme stavebně technologickou přípravou. Technologií staveb se rozumí výrobní procesy, jejichž cílem jsou stavební díla jako konstrukce, objekty, stavby a soubory staveb. Stavebně technologická příprava slouží k realizaci složitých, zpravidla jednorázových akcí, které je potřeba uskutečnit v požadovaném termínu s naplánovanými náklady za účelem dosáhnout právě zmiňovaných cílů.

V bakalářské práci se konkrétně zabývám analyzováním způsobu přípravy stavební zakázky z pozice projektové kanceláře nejprve v obecné formě v teoretické části. Snažím se přiblížit základní pojmy ohledně stavební zakázky, typů získání, uzavírání smluv, přes tvorbu výkresové dokumentace až po stanovení nákladů za tuto práci. Mou snahou je shrnout problematiku do srozumitelné formy. Cílem a požadovaným výstupem je zpracování a vyčíslení nákladů a potřebných výkonů v oblasti projektových a inženýrských prací.

Poznatky z teorie jsem zúročila v praktické části na konkrétní zakázce: „Výstavba skladu odpadů a obalů v areálu MANN+HUMMEL(CZ) s.r.o. v Nové Vsi“. Stavební zakázku zhotovila projekční kancelář SPA, spol. s r.o. v Jihlavě, kterou Vám představím úvodem. Dále je podrobněji popsána stavební zakázka, její způsob získání a smluvní ujednání. S pomocí honorářového a výkonového řádu a projektové dokumentace jsem stanovila teoretickou cenu a porovnávala s cenou reálnou v praxi. Abych mohla dokonale zhodnotit své výsledky, nechala jsem stanovit cenu zakázky u konkurenční projekční kanceláře, která využívá spíše sazebník UNIKA.

Chtěla bych tímto ještě jednou poděkovat společnosti SPA, spol. s r.o. za ochotu a poskytnutí veškerých podkladů k mé bakalářské práci i přes velkou momentální vytíženost. Ve společnosti vypomáhám třetím rokem v projekci, ale vždy mě lákala i zajímavá oblast přípravy. Myslím si, že je to velmi důležitý prvotní krok k úspěšně zvládnuté a slušně zaplacené stavební zakázce. Což dále může upevnit a osvědčit se mezi možnými zadavateli (investory) na dnešním nelehkém a konkurenčně náročném trhu ve stavebnictví. Všechny tyto okolnosti mě vedly ke zpracování a analyzování problematiky přípravy stavební zakázky v bakalářské práci.

1. Popis a typy získávání stavební zakázky

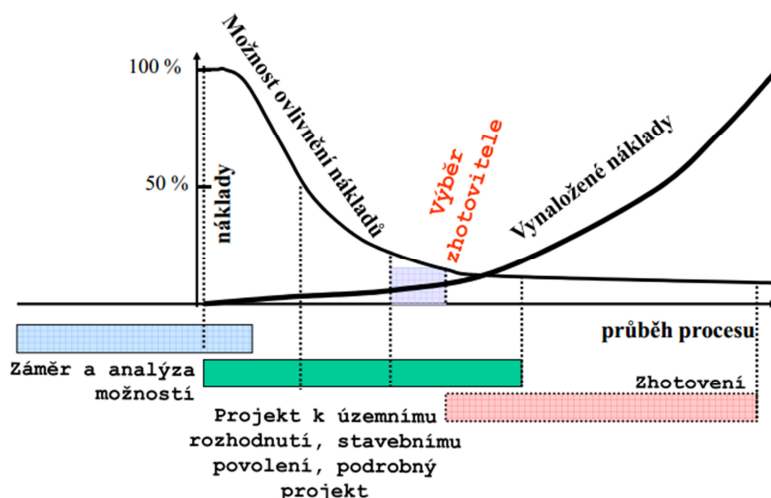
1.1 Základní charakteristika stavební zakázky

Realizace stavební zakázky je činnost, kterou vykonává stavební podnik, za účelem vytvoření uceleného objektu nové výstavby nebo části stavebních objektů, modernizace, rekonstrukce, opravy a údržba staveb. Charakteristický znak stavební výroby je zakázková výroba. Dále je typické, že je většinou znám investor. Dodávky jsou sjednávány na základě konkrétní objednávky a vycházejí z předem vyhotovené stavební projektové dokumentace. Stavební výroba bývá organizačně náročná z důvodu stacionární výroby, která vede k nutnosti přesunu výrobních činitelů na místo výroby, technické a materiálové složitosti, delšího výrobního cyklu a požadavky na finanční řízení jsou daleko vyšší než u průmyslové výroby.[1]

1.2 Výběrové řízení

Výběrové řízení je formalizovaný postup, kterým je vybírán nejvhodnější uchazeč na zhotovení konkrétní stavební zakázky a poté se uzavírá smlouva o dílo. Zadavatel (investor) vyhlásí podmínky zadání zakázky a uchazeč (zhotovitel) předloží svoji nabídku s návrhem smlouvy o dílo. Nejúspěšnějším uchazečem bývá často ten, který nabídne nejnížší cenu na trhu a zároveň dokáže dodržet všechny podmínky zadavatele. Kladné hodnocení uchazeče ovlivňuje i jeho dobré odborné renomé.

Výběr správného zhotovitele je velmi důležité i z hlediska eliminace zbytečně vynaložených nákladů, které mohou nastat již při špatně zpracované projektové dokumentace. Jelikož je projektová dokumentace pevně spjatá s vlastní výstavbou. [2]

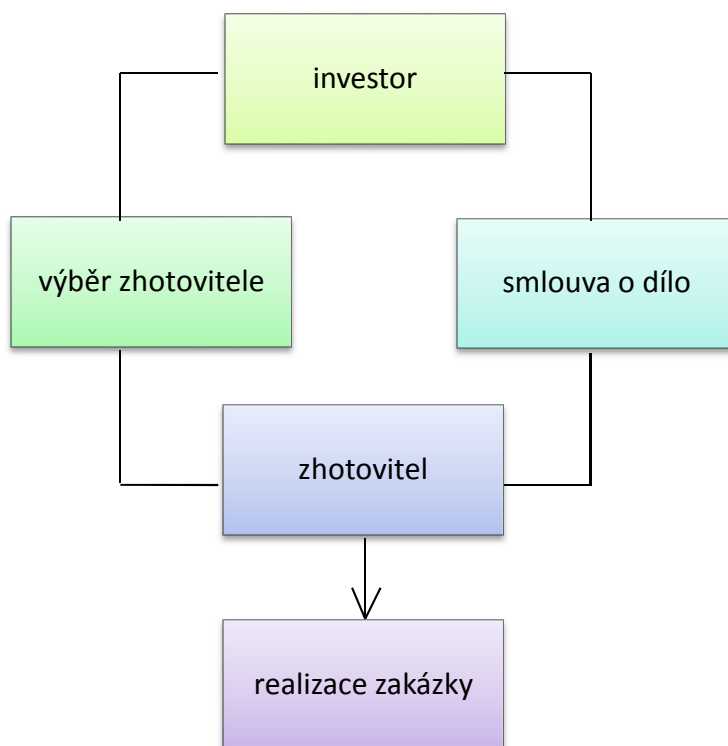


Obr. 1. Graf závislosti průběhu procesu a nákladů [2]

U veřejných zakázek se výběrovému řízení říká „zadávací řízení“. Zahájení tohoto řízení může být uveřejněno oznámením o zahájení zadávacího řízení nebo výzvou. Existuje několik druhů zadávacího řízení, podle kterých se musí postupovat v režimu podlimitních a nadlimitních veřejných zakázek. Všechny tyto druhy mají své pro i proti, buďto se jedná o rozdílné časové lhůty nebo podmínky jejich použití. Jaký druh zadávacího řízení zadavatel použije, závisí na zadavateli (zda se jedná o veřejného, dotovaného nebo sektorového) a na splnění zákonných podmínek. [3]

Druhy zadávacího řízení [3]:

- otevřené řízení,
- užší řízení,
- jednací řízení s uveřejněním,
- jednací řízení bez uveřejnění,
- soutěžní dialog,
- zjednodušené podlimitní řízení.



Obr. 2. Jednoduché schéma výběrového řízení (vlastní)

1.3 Typy zakázek z pohledu investora

1.3.1 Soukromé stavební zakázky

V případě, kdy je investor fyzická nebo právnická osoba, jde o soukromou stavební zakázku. Tyto stavební zakázky financované ze soukromých zdrojů může zadavatel vybírat na základě vyhlášení soutěže nebo vlastního uvážení bez soutěže. U vyhlášení soutěže je zákon o zadávání veřejné zakázky v mnoha případech dobrým vzorem pro stanovení podmínek, posuzování, vyhodnocení a uzavření soutěže. Zadavatel soukromé stavební zakázky má většinou nižší požadavky na zpracování než u zakázky veřejné. Hladký průběh při realizaci zakázky jistí smlouva o dílo sestavená podle nového občanského zákoníku.[1]

1.3.2 Veřejné stavební zakázky

Veřejná zakázka je obecně definována v zákoně č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Za zadavatele se podle zákona považuje veřejný, dotovaný nebo sektorový zadavatel.(§2) Veřejnou zakázkou rozumíme zakázku realizovanou na základě smlouvy mezi zadavatelem a jedním či více uchazeči, jejímž předmětem je úplné provedení příslušných služeb, dodávek nebo stavebních prací. Veřejná zakázka, kterou je zadavatel povinen zadat podle zákona musí být realizována na základě písemné smlouvy.(§7) [4]

1.3.3 Rozdělení veřejné stavební zakázky

Veřejné zakázky jsou členěny dle zákona č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách a dle právní úpravy platné od 1.1 2014. Základní rozdělení je dle předmětu a předpokládané výše ceny veřejné zakázky. Podle předmětu dělíme veřejné zakázky na stavební práce, dodávky a služby. Veřejné zakázky dle výše předpokládané ceny jsou nadlimitní, podlimitní nebo malého rozsahu. [5]

Veřejnou zakázku na stavební práce můžeme rozdělit do tří základních kategorií. Jedná se o stavební činnosti jako zhotovení nové stavby, stavební změny, související inženýrská a projektová činnost. Druhá kategorie představuje poskytnutí dodávek či služeb nezbytných k provedení zakázky a třetí kategorií jsou stavební práce pořizované s využitím zprostředkovatelských nebo podobných služeb, které zadavateli poskytuje jiná osoba. Tato zakázka fakticky poskytuje určitou službu, ale rovněž je považována za veřejnou zakázku na stavební práce. [5]

Veřejné zakázky, jejímž předmětem je pořízení určité věci, řadíme do veřejných zakázek na dodávky. Pořízení věci může proběhnout formou koupě, koupě zboží na splátky, nájem zboží, nájem zboží s právem následné koupě (leasing) atd. Předmětem těchto zakázek mohou být jak věci nemovité tak movité i dokonce ovladatelné přírodní síly. Veřejnou zakázkou na dodávky dle zákona je také kromě pořízení zboží rovněž poskytnutí služby například umístění, odborná montáž nebo uvedení zboží do provozu. Toto platí, pouze pokud nejsou uvedené činnosti základním účelem zakázky, ale jejím doplněním. Doplnková služba ale nespočívá ve zhotovení stavby. [5]

Veřejné zakázky na služby jsou dle zákona vymezeny pouze negativně. Za veřejné zakázky na služby jsou tak považovány jakékoli zakázky, které nejsou zahrnuty v předchozích dvou kategoriích. Veřejnou zakázkou na služby rovněž považujeme takové veřejné zakázky, jejímž předmětem je kromě poskytnutí služeb [5]:

- poskytnutí dodávky, jestli předpokládaná hodnota poskytnutých služeb je vyšší než předpokládaná hodnota poskytované dodávky,
- provedení stavebních prací, pokud tyto stavební práce nejsou základním účelem veřejné zakázky, přičemž jejich provedení je nezbytné ke splnění veřejné zakázky na služby.

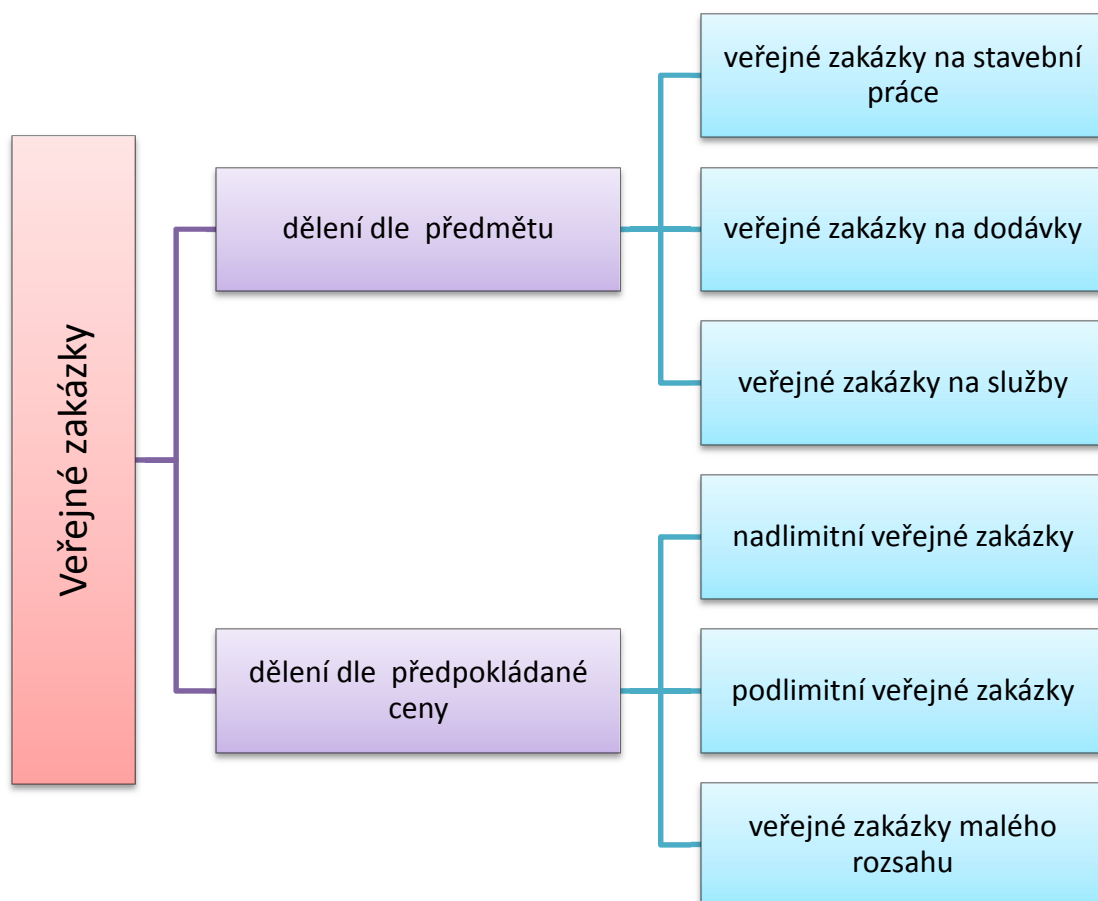
Podle předpokládané výše ceny dělíme veřejné zakázky na nadlimitní, podlimitní a malého rozsahu. [4]

Nadlimitní veřejné zakázky jsou takové zakázky, jejíž předpokládaná hodnota dle §13 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách bez daně z přidané hodnoty dosáhne nejméně finančního limitu stanoveného prováděcím právním předpisem pro jednotlivé kategorie zadavatelů a druhy veřejných zakázek, případně kategorie dodávek nebo služeb. [4]

Veřejná zakázka podlimitní je veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota činí v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby nejméně 1.000.000,- Kč bez DPH nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce nejméně 3.000.000,- Kč bez DPH a nedosáhne finančního limitu podle odstavce 1 §12 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. [4]

Veřejná zakázka malého rozsahu je veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota nedosáhne v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby 1.000.000,- Kč bez DPH nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce 3.000.000,- Kč bez DPH. [4]

Schéma dělení veřejné zakázky dle předmětu a předpokládané ceny:



Obr. 3. Rozdělení veřejné zakázky [5]

2. Zajištění a smlouva o dílo

2.1 Zajištění

Realizace stavební zakázky patří do investičního rozhodnutí investora. Může jít o financování pořízení, obnovy nebo rozšíření dlouhodobého hmotného majetku. Z finanční teorie většinou platí, že financování krátkodobými zdroji přináší riziko finanční tísně v souvislosti se splatností krátkodobých zdrojů, proto na financování dlouhodobého majetku se volí dlouhodobé zdroje. Hlavní zdroje dlouhodobého financování dělíme [1]:

- interní - nerozdělený zisk, odpisy, dlouhodobé rezervy,
- externí - základní kapitál, dlouhodobé úvěry, obligace, finanční leasing, investiční dotace atd.

Interní zdroje financování jsou používány běžně a jsou velmi výhodné, jelikož stavební zakázka není zatížena úroky a splátkami. Nejběžnější externí zdroje financování jsou dlouhodobé bankovní a hypoteční úvěry. Mezi nejvíce využívané krátkodobé zdroje financování patří kontokorentní bankovní půjčky, dodavatelské úvěry, přijaté zálohy od odběratelů a částky nevyplacených mezd a platů. V praxi se většinou tyto zdroje financování kombinují dle záměru zakázky a finančních prostředků investora.

2.2 Bankovní záruka

Bankovní záruka je specifickým typem ručení spojeném s obchodně zakázkovými vztahy pomocí níž se předchází problémům s neuhrazenými fakturami.

Banky poskytují dva základní typy záruk. Mohou to být buďto platební, ve kterých se zaručí za provedení peněžního plnění, nebo neplatební ve kterých se zaručí za kvalitu provedených prací.

Banky poskytují jak klasické peněžní úvěry, tak tzv. zakázkové úvěry. U těchto zakázkových úvěrů banky neposkytují finanční prostředky, ale zaručí se za svého klienta, že splní svůj závazek v požadované kvalitě nebo množství. Tuto bankovní záruku může požadovat odběratel i dodavatel.

2.3 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je nejpoužívanější typ smluv využívané ve stavebnictví. Je závaznou dohodou mezi objednatelem a zhotovitelem o dodávce stavebního díla a jejich podmínkách. Touto smlouvou se zhotovitel zavazuje k provedení stavebního díla a objednatel k jeho zaplacení. Dle zákona není dílem jen výstavba či rekonstrukce budov, ale i velmi široký okruh dalších prací a činností jako například montáž, údržba, oprava, úprava atd. Tato smlouva byla upravena v novém občanském zákoníku (NOZ), který nabyl účinnosti 1. ledna 2014. [6]

Koncem roku 2013 byl zrušen obchodní zákoník. Tímto tedy odpadlo vyjednávání, při uzavírání smlouvy o dílo s občany – nepodnikateli na menší stavby či rekonstrukce, zda by se smlouva měla řídit obchodním zákoníkem, který měl v určitých bodech tvrdší pravidla. Smlouva o dílo je nyní jen jedna bez ohledu na to o jakou stavbu se jedná. [6]

V NOZ je smlouva o dílo rozčleněna do čtyř oddílů [6]:

- obecná ustanovení,
- ustanovení týkající se ceny podle rozpočtu,
- stavba jako předmět díla,
- dílo s nehmotným výsledkem.

Všechna ustanovení o smlouvě o dílo jsou dispozitivní až na jednu výjimku. Ale pouze za předpokladu, že tato odchylná smluvní úprava nebude porušovat dobré mravy nebo veřejný pořádek (viz § 1, odst. 2 NOZ). Zmiňovaná výjimka z možnosti ujednat si ve smlouvě odchylnou úpravu je obsažena v § 2629, odst. 2 NOZ, dle kterého nelze ve smlouvě dohodnout zkrácení lhůt pro vytknutí skryté vady, pokud je objednatel slabší stranou smlouvy. [6]

2.3.1 Předpoklady platnosti

Smlouva o dílo musí obsahovat jen dvě věci, aby byla považovaná za platnou.

- stanovení předmětu díla
- výše ceny za dílo

Cena za dílo přitom dle NOZ nemusí být konkrétní částka, je-li dohodnut způsob její určení, anebo cena určena odhadem. Smlouva je platná dokonce i ve které nejsou strany dohodnuty na ceně. V dnešní době je tato situace velice riskantní a ten kdo se chce vyhnout sporům o peníze, domlouvá si pevnou cenu díla v písemné formě. [6]

3. Stavební projektová dokumentace

3.1 Charakteristika a tvorba projektové dokumentace

Na základě stavební projektové dokumentace jsou realizovány veškeré stavby nebo rekonstrukce. U provádění rekonstrukce starých objektů se nejprve musí geodeticky zaměřit stávající stav, nazývaný jako pasport budovy. U novostaveb je značné zjednodušení v tom, že odpadne zaměřování. Vychází se ze zjednodušeného konceptu stavby, první fáze projektové dokumentace nazývané studie. [7]

Na základě kompletních podkladů se provádí projektová dokumentace, která lze rozdělit do více stupňů od studie přes dokumentaci pro územní rozhodnutí DUR, dokumentace pro stavební povolení DSP nebo ohlášení stavby DOS, projektová dokumentace pro provedení stavby DPS, dokumentace skutečného provedení stavby až po dokumentaci bouracích prací. [7]

Projektovou dokumentaci zpracovávají pouze autorizované osoby dle § 158 stavebního zákona. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků a Česká komora architektů ověřují způsobilost a vedou registry autorizovaných osob.

Zjednodušený proces tvorby projektové dokumentace [7]:

- zjištění informací o pozemku na stavebním úřadě případně od stavebníků,
- návštěva staveniště – fotodokumentace,
- u rekonstrukcí - zaměření, fotodokumentace,
- prvotní návrh - studie stavby,
- vypracování projektové dokumentace pro stavební povolení,
- odevzdání projektové dokumentace stavebnímu úřadu,
- zapracování jejich připomínek a zajištění požadovaných stanovisek dotčených orgánů (např. lesy, povodí, ochránců přírody, police, hasičů apod.),
- schválení dokumentace a vydání stavebního povolení,
- realizace stavby na základě této dokumentace nebo vypracování detailnější dokumentace pro provedení staveb,
- kolaudace,
- užívání stavby.

3.2 Jednotlivé stupně projektové dokumentace

Studie je projektovou dokumentací, jež investorovi má předvést půdorysnou dispozici objektu a exteriérové pohledy. Dále zahrnuje přípravné práce, námětové umístění do lokality a předběžné odhady bilancí potřeb a odhady nákladů. Architektonická analýza nebo studie je přípravnou fází před samotným projektováním, prověření staveniště, vhodnost lokality, vlastnosti pozemku, limity území. Studie se zpracovává ve více variantách včetně barevného řešení. [8]

Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR) má ze zákona danou formu a řídí se vyhláškou 503/2006 Sb. stavebního zákona. Příslušný stavební odbor na základě této dokumentace vydává povolení k umístění stavby. Stavební odbor může usoudit, že dokumentaci pro územní rozhodnutí se sloučí s dokumentací pro stavební povolení či ohlášení stavby. Poté není tato dokumentace potřeba. [8]

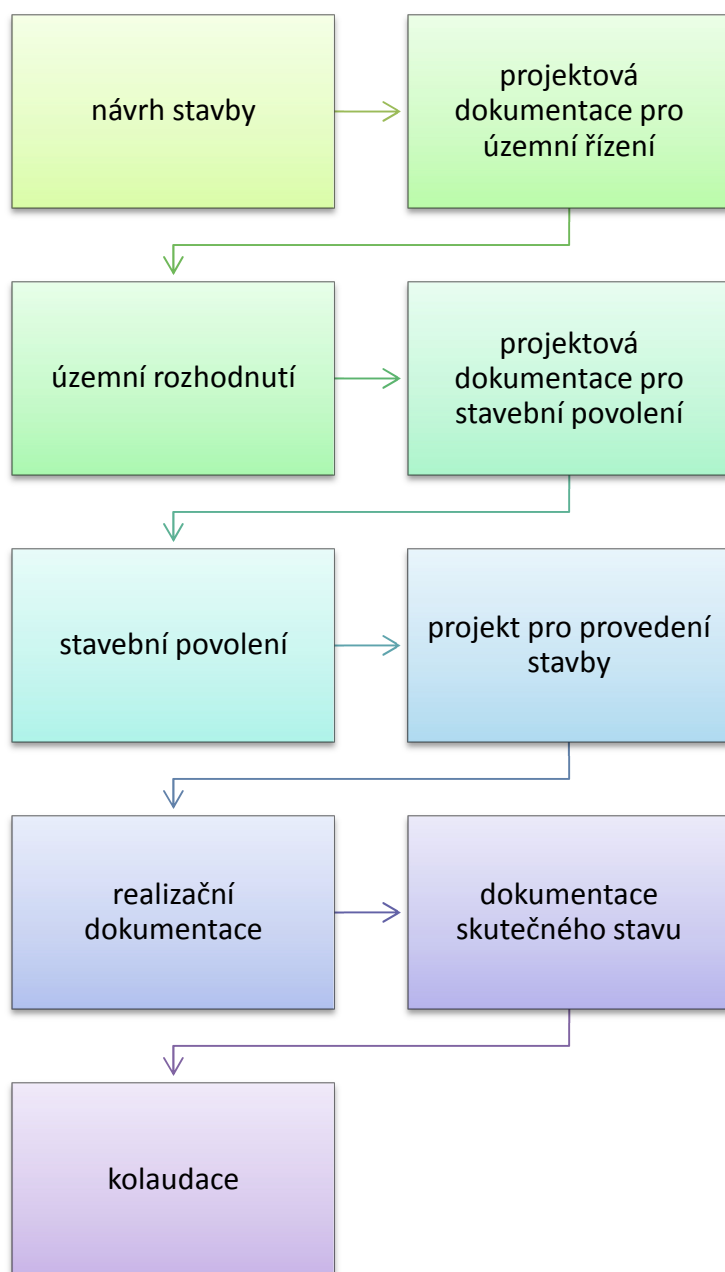
Dokumentace pro stavební povolení (DSP) pro ohlášení stavby (DOS) na jejím základě dostanete stavební povolení nebo ohlášení. Vždy je nutné se informovat na stavebním úřadě, jaké náležitosti jsou nutné splnit a dodržet. Dokumentace musí být vytvořena dle vyhlášky 499/2006 Sb. [8]

Projektová dokumentace pro provedení stavby (DPS) je obecně detailněji zpracovaná dokumentace pro stavební povolení. Tato dokumentace obsahuje technické řešení stavby, specifikace jednotlivých materiálů, položkový rozpočet, technické detaily. V položkovém rozpočtu jsou uváděny již konkrétní výrobci i materiály. Rozsah projektové dokumentace pro provedení stavby je stanoven ve vyhlášce č.499/2006 Sb. Nenařídí-li stavební úřad, tak její vypracování není povinné. Dokumentace může být dobrou kontrolou nad náklady během výstavby. [8]

Dokumentace skutečného provedení stavby slouží jako doklad k oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1 stavebního zákona, popřípadě k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, jestliže při provádění stavby došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověření projektové dokumentaci. Podrobnosti obsahu dokumentace skutečného provedení stavby a zjednodušené dokumentace (pasport stavby) stanoví příloha č. 3 k prováděcí vyhlášce č. 499/2006 Sb. [8]

Dokumentace bouracích prací se vytváří podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. Dokumentace je nutná nejčastěji k řízení o odstranění stavby nebo se zpracovává před vypracováním dokumentace pro stavební povolení nového objektu na daném pozemku. Tato

dokumentace řeší bezpečnost práce při bouracích pracích a dále ekologická likvidace odpadu při bourání.[8]



Obr. 4. Technická příprava stavební zakázky (vlastní)

3.3 Územní řízení

Územní řízení je specifické správní řízení, jež je upraveno stavebním zákonem a dále správním řádem. Toto řízení lze charakterizovat jako rozhodovací proces, jehož výsledkem je rozhodnutí o využití území k danému účelu. Územní řízení je vždy veřejné. [9]

Stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení vydává územní rozhodnutí, pokud nerozhodne, že žádost o vydání územního rozhodnutí je zamítnuta. [9]

Stavební zákon definuje pět druhů územního řízení dle zaměření rozhodnutí a ustanovení § 77 zákona č. 183/2006 Sb. [9]:

- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, pro které zákon zavádí legislativní zkratku "rozhodnutí o umístění stavby",
- územní rozhodnutí o změně využití území,
- územní rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, pro které zákon zavádí legislativní zkratku "rozhodnutí o změně stavby",
- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- územní rozhodnutí o ochranném pásmu

Mezi účastníky územního řízení patří dle § 85 (1) zákona č. 183/2006 Sb. [9]:

- žadatel,
- obec, ve které má být požadovaný záměr uskutečněn.

Dále jsou účastníky dle § 85 (2):

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo k nim vlastní jiné věcné právo,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám, může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- osoby, dle stanovení zvláštního právního předpisu.

3.4 Rozsah a obsah dokumentace pro územní rozhodnutí

Dokumentace musí obsahovat části A - E s tím, že obsah a rozsah jednotlivých bodů je přizpůsoben druhu, významu stavby a podmínkám v území. Tyto body jsou podrobněji popsány v příloze.

A Průvodní zpráva

- A.1 Identifikační údaje
- A.2 Seznam vstupních podkladů
- A.3 Údaje o území
- A.4 Údaje o stavbě
- A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

B Souhrnná technická zpráva

- B.1 Popis území stavby
- B.2 Celkový popis stavby
- B.3 Připojení na technickou infrastrukturu
- B.4 Dopravní řešení
- B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav
- B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana
- B.7 Ochrana obyvatelstva
- B.8 Zásady organizace výstavby

C Situační výkresy

- C.1 Situační výkres širších vztahů
- C.2 Celkový situační výkres
- C.3 Koordinační situační výkres
- C.4 Katastrální situační výkres
- C.5 Speciální situační výkres

D Výkresová dokumentace

- D.1 Charakteristické půdorysy
- D.2 Charakteristické řezy

D.3 Základní pohledy

E Dokladová část

E.1 Závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí, vyjádření dotčených orgánů

E.2 Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury

E.3 Doklad podle zvláštního právního předpisu prokazující shodu vlastností výrobku, který plní funkci stavby, s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technická dokumentace výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby

E.4 Geodetický podklad pro projektovou činnost zpracovaný podle jiných právních předpisů

E.5 Ostatní stanoviska, vyjádření, posudky a výsledky jednání vedených v průběhu zpracování dokumentace [9]

3.5 Stavební řízení

U všech staveb bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, pokud nestanoví zvláštní právní předpis jinak, se vyžaduje stavební povolení. [9]

Již se zde neposuzuje, kde a jaká stavba bude stát, ale zda předložená dokumentace vyhovuje stavebně technickým požadavkům. Na základě stavebního povolení je možné zahájit stavební zakázku.

Mezi účastníky stavebního řízení patří [9]:

- stavebník,
- vlastník stavby, na níž má být provedena změna,
- vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna,
- vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu,
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby,
- osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis.

3.6 Rozsah a obsah dokumentace pro stavební povolení

Dokumentace musí obsahovat části A - E s tím, že obsah a rozsah jednotlivých bodů je přizpůsobeno druhu a významu stavby, umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Tyto body jsou podrobněji popsány v příloze.

A Průvodní zpráva

- A.1 Identifikační údaje
- A.2 Seznam vstupních podkladů
- A.3 Údaje o území
- A.4 Údaje o stavbě
- A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

B Souhrnná technická zpráva

- B.1 Popis území stavby
- B.2 Celkový popis stavby
- B.3 Připojení na technickou infrastrukturu
- B.4 Dopravní řešení
- B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav
- B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana
- B.7 Ochrana obyvatelstva
- B.8 Zásady organizace výstavby

C Situační výkresy

- C.1 Situační výkres širších vztahů
- C.2 Celkový situační výkres
- C.3 Koordinační situační výkres
- C.4 Katastrální situační výkres
- C.5 Speciální situační výkres

D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

- D.1 Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu

D.2 Dokumentace technických a technologických zařízení

D.3 Základní pohledy

E Dokladová část

E.1 Závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí, vyjádření dotčených orgánů

E.2 Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury

E.3 Geodetický podklad pro projektovou činnost zpracovaný podle jiných právních předpisů

E.4 Projekt zpracovaný báňským projektantem

E.5 Průkaz energetické náročnosti budovy podle zákona o hospodaření energií

E.5 Ostatní stanoviska, vyjádření, posudky a výsledky jednání vedených v průběhu zpracování dokumentace [9]

3.7 Společná dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení

Dokumentace musí obsahovat části A - E s tím, že obsah a rozsah jednotlivých bodů je přizpůsobeno druhu a významu stavby, podmínkám v území, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Tyto body jsou podrobněji rozepsány v příloze.

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

A.1.2 Údaje o žadateli/stavebníkovi

A.1.3 Údaje o zpracovateli společné dokumentace

A.2 Seznam vstupních podkladů

A.3 Údaje o území

A.4 Údaje o stavbě

A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

- B.2 Celkový popis stavby
- B.3 Připojení na technickou infrastrukturu
- B.4 Dopravní řešení
- B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav
- B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana
- B.7 Ochrana obyvatelstva
- B.8 Zásady organizace výstavby

C Situační výkresy

- C.1 Situační výkres širších vztahů
- C.2 Celkový situační výkres
- C.3 Koordinační situační výkres
- C.4 Katastrální situační výkres
- C.5 Speciální situační výkres

D Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení

- D.1 Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu
- D.2 Dokumentace technických a technologických zařízení

E Dokladová část

- E.1 Závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí, vyjádření dotčených orgánů
- E.2 Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
- E.3 Geodetický podklad po projektovou činnost zpracovaný podle jiných právních předpisů
- E.4 Projekt zpracovaný báňských projektantem
- E.5 Průkaz energetické náročnosti budovy podle zákona o hospodaření energií
- E.6 Ostatní stanoviska, vyjádření, posudky a výsledky jednání vedených v průběhu zpracování dokumentace [9]

4. Náklady na projektové práce a inženýrskou činnost

4.1 Stanovení ceny projektových prací

Stanovit cenu za projektové práce a inženýrskou činnost můžeme několika způsoby. Buďto ji spočítat procentní sazbou ze základních rozpočtových nákladů neboli ceny stavebního objektu. Dále ji můžeme získat z individuálních kalkulací předpokládaného počtu hodin zúčastněných pracovníků a jejich hodinových sazeb, případně podle počtu odpracovaných hodin. Nebo ji můžeme stanovit individuální kalkulací s pomocí veřejně publikovaných podkladů [10]:

- Výkonový a honorářový řád architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě (VHR), který zpracovává a vydává Český svaz stavebních inženýrů ve spolupráci s Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Českou komorou architektů,
- Sazebníku pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností, které zpracovává a vydává UNIKA Kolín.

Tyto podklady musí být neustále aktualizovány vzhledem k vývoji cen a inflací. Cenové nabídky se zpracovávají na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. V tomto zákonu v § 2 se píše o sjednávání ceny a jeho zněním by se všichni měli řídit.

Přesné znění těchto odstavců je [11]:

(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné kvalifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen „určené podmínky“). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

(2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

(3) Proávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.

4.2 Výkonový a honorářový řád

VHŘ byl vydán v pracovní verzi roku 1993 Českým svazem inženýrů ve spolupráci s Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě spolu s Českou komorou architektů jako pomůcka pro stanovení honoráře ve stavebnictví. Od tohoto roku byl několikrát novelizován. [12]

Honoráře definují ve všeobecné části základní použité pojmy (např. honorář, výkonová fáze, objekt, honorářové zóny). Dále jsou kapitoly, které se věnují jednotlivým druhům staveb, objektům a činnostmi (pozemní stavby a objekty, inženýrské stavby a objekty, technologické stavby a objekty, technologická zařízení, nosné konstrukce, geotechnický průzkum, technika prostředí staveb, urbanismus a územní plánování, plánování území zemědělské a lesní krajiny, zahradní a krajinářská tvorba, interiérová tvorba, inženýrská geodézie a scénické stavby). [12]

VHŘ se dělí do dvou částí základní a časový. Základní honorář se stanoví procentem ze započitatelných nákladů objektu, stavby nebo profesní dodávky v rozpětí honorářové zóny odpovídající kategorii objektu nebo stavby. Pro jeho určení slouží jednotlivé tabulky a daných kapitol. [12]

Řád podrobně popisuje devět výkonových fází (příprava zakázky, návrh nebo studie stavby, vypracování dokumentace pro územní řízení, vypracování dokumentace pro stavební řízení, vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli, spolupráce při výběru dodavatele, spolupráce při provádění stavby nebo výkon autorského a investorského dozoru, spolupráce pro dokončení stavby a uvedení do užívání). V každé kapitole je uvedeno pět honorářových zón, které odpovídají kategoriím staveb a objektů určených bodovému systému sedmi kritérií. [12]

Časový honorář se počítá pomocí tabulky hodinových sazeb. Doporučená úprava výše hodinových sazeb proběhla 1. ledna 2014. [13]

I. Pozemní, inženýrské, technologické stavby, objekty a zařízení:

Hodinové sazby dle náročnosti odborné činnosti [13]:

- velice vysoce kvalifikované - 1026 Kč a výše
- vysoce kvalifikované - 770 až 1026 Kč
- středně kvalifikované - 577 až 770 Kč
- méně kvalifikované - 321 až 577 Kč
- pomocné práce, málo kvalifikované, nekvalifikované - 192 až 321 Kč

II. Územní plánování a obory související [13]:

Kde hodinová sazba činí 458 Kč (bez DPH) jako hodinový průměr pro územně plánovací dokumentaci nebo na její úroveň postavenou urbanistickou studií a 618 Kč (bez DPH) pro ostatní práce.

Vedlejší náklady jako poštovné, telefon, kancelář stavby, cestovní náklady atd. se účtují jednotlivě podle dokladů nebo paušálně. [12]

4.3 Metodické postupy UNIKA

Sazebník je vhodným nástrojem k vypracování cenové nabídky projektových prací a inženýrské činnosti, na základě které se sjedná cena s ohledem na zákon č.526/1990 Sb., o cenách. Obsahuje výkony (služby) inženýrské činnosti přímé a výkony projektových prací-oddílů SKP 74.20...[12]

Sazebník je rozdělen do tří částí [12]:

1) Navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností

Začátek je vymezen základními pojmy užívaných v sazebníku jako stavba, stavební objekt, provozní celek, druh stavby, funkční část stavby, investor, manažer projektu atd. Poté je vypracován přehled inženýrských činností a projektových výkonů.

Cenu v sazebníku navrhujeme pomocí:

- kalkulace nákladů a zisku:
 - přímý materiál
 - přímé mzdy
 - ostatní přímé náklady
 - režijní náklady
 - poddodávky
 - zisk
- dohodnuté hodinové sazby vynásobením počtem kalkulovaných hodin:

Ve vydání 2010 jsou doporučeny tyto minimální hodinové sazby [14]:

 - vysoce kvalifikované koncepční a koordinační práce - 1000 Kč,
 - velmi náročné a koncepční práce - 760 Kč,
 - náročné práce - 590 Kč,
 - méně náročné práce - 450 Kč,
 - pomocné práce - 270 Kč.
- nabídkové ceny inženýrsko projektových prací na základě doporučených minimálních a maximálních tabulkových cen:

Postup výpočtu je takový, že se stavba rozdělí na funkční část (15 kategorií – všeobecné, pro těžbu a úpravu uhlí, rud a surovin, plynárenské hutnické, strojírenské, chemické a zdravotnické průmysly, spotřební průmysl, výroby stavebních hmot a keramiky, dopravní spojové, zemědělské, lesnické, potravinářské, inženýrské, vodohospodářské, speciální, občanské, bytové a zdravotnické), které se zařadí a určí pásmo složitosti a náročnosti (I. až V.). Základem pro stanovení ceny jsou náklady provozních souborů, stavebních objektů, strojů a zařízení. Výše nákladů je na dohodě smluvních stran. Cena projektových prací a inženýrských činností (minimální a maximální hodnota) stanovíme dle příslušné tabulky (1-15 dle kategorie) a výše nákladů (mezilehlé hodnoty se interpolují). Procentní sazba jednotlivých výkonových fází se určí z tabulek 1, 2, 3 (samostatně pro projektovou a inženýrskou činnost).

2) Navrhování nabídkových cen kompletační činnosti ve výstavbě

Tato část obsahuje soupis kompletační stavební a technologické části stavby.

Návrh ceny je obdobný sazebníku ad 1):

- kalkulace nákladů a zisků ve stejném členění (viz 1)
- dohodnuté hodinové sazby vynásobením počtem kalkulovaných hodin
- pomocí nabídkových cen inženýrsko projektových prací na základě minimální a maximální tabulkové ceny:

Postup návrhu ceny je takový, že se stavba dělí na stavební (3 pásma složitosti), technologickou část (6 pásem) a rekonstrukci a modernizaci (4 pásma). Dle velikosti nákladů se v příslušné tabulce najde minimální a maximální cena.

3) Navrhování nabídkových cen za vypracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Tato část obsahuje kompletační stavební a technologické části stavby.

Návrh stavby se proveden obdobně jako v předešlé části:

- kalkulace nákladů a zisků ve stejném členění (viz 1)
- dohodnuté hodinové sazby vynásobením počtem kalkulovaných hodin
- pomocí nabídkových cen na základě doporučených minimálních maximálních tabulkových cen na měrnou jednotku plochy (celkem 7 tabulek dle druhu dokumentace):

cena se spočítá dle vzorce typu různé modifikace podle druhu průzkumu nebo dokumentace.

5. Analýza přípravy stavební zakázky SPA Spol. s r.o.

5.1 Charakteristika společnosti SPA spol. s r.o.

Název firmy: SPA spol. s r.o.

Identifikační číslo: 46990763

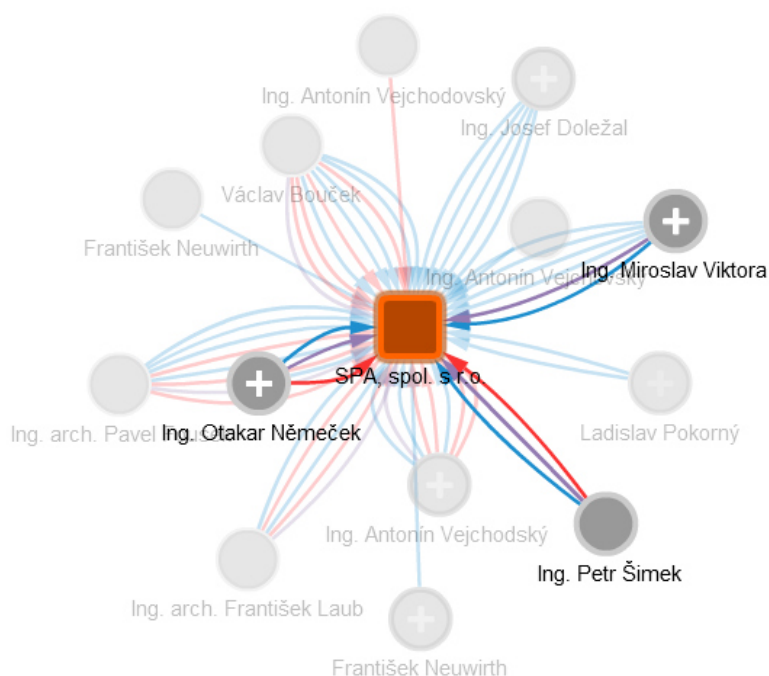
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- projektová činnost ve výstavbě
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

Sídlo: Jihlava, Havlíčkova 4481/44, PSČ 586 01

Statutární orgán: 2 jednatele



Obr. 5. Grafické znázornění vztahů ve firmě [15]

Tato společnost se sídlem v Jihlavě byla založena 8.12. 1992 skupinou bývalých zaměstnanců Stavoprojektu. Stavoprojekt v Jihlavě zaujímal dominantní postavení v oblasti předprojektové a projektové přípravy pro výstavbu bytových domů, staveb občanské vybavenosti a technické infrastruktury včetně plánovací dokumentace a zajištění inženýrské činnosti. [16]

Vzniklá společnost SPA, spol. s r.o., jako nový samostatný právní subjekt, je pokračovatelem tradice v oblasti projektové a inženýrské činnosti. Hlavní náplní je komplexní projekce a inženýrská činnost pozemních staveb, bytových objektů vč. rodinných domů, průmyslových a výrobních areálů, obchodní a administrativních budov, veřejného stravování a služeb, sportovních objektů, budov pro školství a kulturu, finanční sféru, rekonstrukci objektů, zdravotnictví, technickou infrastrukturu atd. [16]

SPA je dokonale vybavena jak technicky tak i materiálně pro zpracovávání stavebních zakázek. Vlastní řadu počítačů vybavené technickými programy AutoCAD včetně nástaveb CADKON. Využívá vlastní PLOTTR HP DJ, kvalitní tiskárny a kopírovací stroje. Firma splňuje podmínky zákona č. 360/92 Sb. o autorizaci. [16]

5.2 Specifikace zakázky a výběrového řízení

Jedná se o soukromou stavební zakázku, která proběhla v roce 2012 bez výběrového řízení. Nabídku získali od Ing. arch. Jiřího Vohralíka z Jihlavy, se kterým společnost SPA spol. s r.o. již dříve spolupracovala a osvědčila se.

Předmětem smlouvy o dílo byla dodávka projektových a s tím spojených prací ve stupni projekt pro územní rozhodnutí a projekt pro stavební povolení včetně výkazů výměr.

Šlo o zakázku výstavby skladu odpadů a obalů v areálu MANN+HUMMEL v Nové Vsi. Stávající sklad odpadů se skládal ze tří částí – otevřené manipulační plochy, na níž z obou stran navazovali uzavřené části pro skladování nebezpečných odpadů a ropných látek. [17]

Úkolem bylo rozšíření stávajícího skladů odpadů o místnost pro lis na papír a místnost pro skladování kovového odpadu, přístavba myčky boxů, prostoru k nabíjení baterií, schodiště do 2NP, stání elektromobilu manitou a přístavba skladů obalů. Dále vytvořit nástavbu skladů nad stávajícím skladem nebezpečných odpadů a skladem ropných látek, zvýšení střechy nad manipulační plochou, kanceláře pro potřebnou administrativu logistiky, šatny pro obsluhu manipulační a dopravní techniky včetně hygienického zázemí, strojovna a kotelna, technická místnost, chodba, schodiště. Rozšíření stávajících zpevněných komunikačních ploch. Součástí výstavby skladu odpadů a obalů je rozšíření

stávajících zpevněných ploch při západní straně skladu pro možnost příjezdu kamionové dopravy, včetně nájezdové a nakládací rampy. [17]

5.3 Smlouva o dílo a její aspekty

Smlouva o dílo byla uzavřena mezi objednavatelem Ing. arch. Jiřím Vohralíkem, inženýrské služby ve stavebnictví a zhotovitelem společností SPA spol. s r.o. Jihlava.

Smlouva je rozdělena do sedmi částí, která zde nyní podrobněji popíší [17]:

I. Předmět smlouvy:

- Předmětem díla je dodávka projektových a s tím spojených prací ve stupni projekt pro územní rozhodnutí a projekt pro stavební povolení vč. výkazů výměr „výstavba skladu odpadů a obalů v areálu MANN+HUMMEL(CZE) s.r.o. v Nové Vsi“.
- Projektová činnost zahrnuje dodávku dokumentace územní rozhodnutí (DUR), dodávku dokumentace pro stavební povolení včetně výkazu výměr (DSP + VV).
- Všechny stupně dokumentace budou dodány v rozsahu požadovaném platnými českými zákony pro daný stupeň dokumentace.
- Každý stupeň díla bude zhotoven v devíti paré v tištěné podobě, v každém paré bude CD digitální verzí projektu ve formátu pdf.
- Zhotovitel bude do díla zapracovávat požadavky vyvolané objednatelem, které budou dohodnuty na výrobních výborech.
- Zhotovitel bude do díla zapracovávat požadavky vyvolané objednatelem, které budou dohodnuty na výrobních výborech.
- Zhotovitel je povinen v rámci předmětu díla respektovat požadavky účastníků řízení, státních orgánů a organizací, správců a provozovatelů technických sítí a zapracovat je se schválením objednatele do díla.
- Zhotovitel je povinen provést předmět smlouvy podle pokynů objednatele, (odsouhlaseného návrhu řešení) v dohodnuté lhůtě a kvalitě dílo předat objednateli.
- Zhotovitel je povinen současně s předáním předmětu smlouvy předat objednateli veškeré listiny a podklady, které obdržel nebo si opatřil pro plnění svých závazků z této smlouvy.

II. Cena prací a služeb, fakturace

- Podle sjednaného předmětu díla byla cena stanovena dohodou a obsahuje veškeré náklady a zisk, nezbytné k realizaci díla dle čl. II. a nelze ji měnit, pokud se nezmění předmět plnění a to dohodou obou stran.
- Cena celkem dle této smlouvy za veškeré projektové práce je 246.000,- Kč + DPH, Zhotovitel je oprávněn fakturovat cenu za dílo po částech a to :
 - k 29.02.2012 – 66.000,- Kč + DPH za předání DUR objednateli,
 - k 31.05.2012 – 180.000,- Kč za předání DSP+VV objednateli.
- Splatnost faktur je 60 dní ode dne předání faktury objednateli. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy dojde k odeslání peněz z účtu objednatele.

III. Termíny plnění

- Zhotovitel zahájí práce dnem podpisu této smlouvy.
- Zhotovitel dokončí dílo v těchto termínech:
 - DUR : ke dni 29.02.2012
 - DSP+VV : ke dni 31.05.2012

IV. Sankce

- Zhotovitel zaplatí 0,01% z ceny díla za každý den prodlení s předáním díla dle této smlouvy.
- Objednatel zaplatí smluvní sankci ve výši 0,01% denně z dlužné částky v případě prodlení s úhradou faktur dle této smlouvy oprávněně vyfakturovaných.
- Obě strany se vzájemnou dohodou mohou sankcí vzdát, i když na ně vznikne smluvní nárok.

V. Součinnost

- Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli v nutném rozsahu potřebnou součinnost pro zpracování díla, poskytnout zhotoviteli podklady, svoje požadavky a případné další podklady, jsou-li k dokončení díla potřeba a to včas a v dostatečné kvalitě a míře, a zavazuje se reagovat neprodleně na podněty navržené zhotovitelem.
- Objednatel i zhotovitel mají právo kdykoliv během plnění svolat výrobní výbor a termín oznámit nejméně 2 dny předem e-mailem nebo telefonem.

- Zhotovitel se zavazuje projednávat průběžně vznikající projektovou dokumentaci, jednotlivé technologie, materiály a řešení a to ve vztahu ke kvalitě a ceně stavby s objednatelem.
- Pokud se zdrží projednání projektu díla z viny objednatele, má zhotovitel právo na přiměřené prodloužení termínu plnění. O takové skutečnosti bude sepsán dodatek k této smlouvě.
- Zhotovitel prohlašuje, že je za účelem krytí rizik z jeho činnosti pojištěn zvláštním pojištěním u České pojišťovny a to až do výše 1 000 000,- Kč.

VI. Záruky

- Zhotovitel ručí za vady díla po dobu 60 měsíců od termínu předání díla a zavazuje se případné vady díla neprodleně a zcela zdarma opravit.

VII. Zvláštní ustanovení

- Objednatel má právo stanovit si svůj pracovní kolektiv specialistů a kolegů - projektantů.
- V případě zrušení této smlouvy dohodou smluvních stran, rozhodnutím soudu nebo odstoupením kterékoliv strany z jakéhokoliv důvodu, má zhotovitel nárok na úhradu rozpracovanosti díla a prokazatelné náklady, které mu vznikly v souvislosti s prací dle této smlouvy.
- Tuto smlouvu je možno měnit pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, přičemž každé straně připadne po jednom.

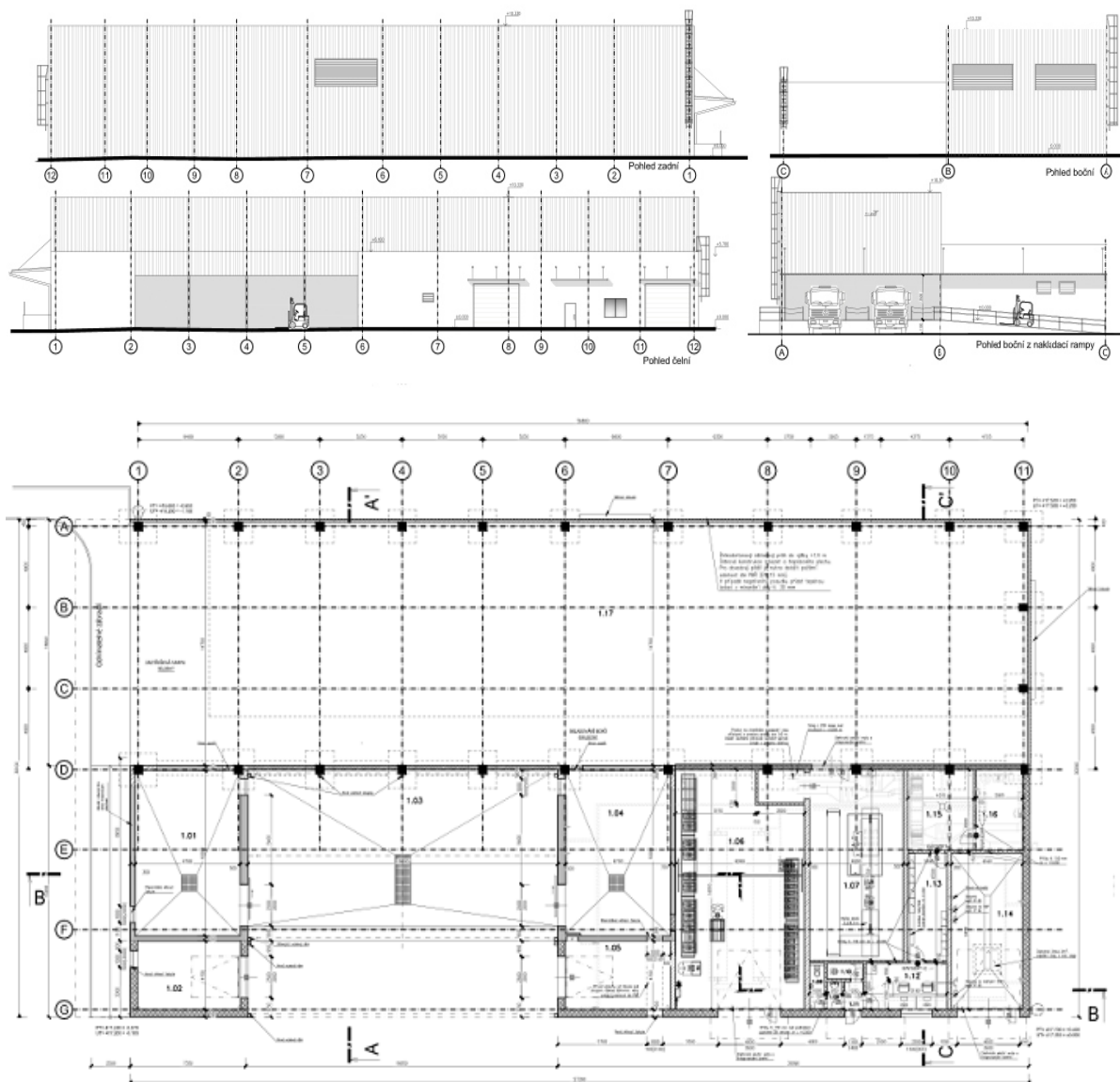
5.4 Zajištění

Bankovní záruka se v tomto případě neuplatňuje. Ing. arch. Jiří Vohralík, inženýrské služby ve stavebnictví považoval společnost SPA spol. s r.o. za stabilního partnera a proto nepožadovala zajištění zakázky bankovní zárukou. Bankovní záruka by pro společnost SPA spol. s r.o. představovala náklad, který by se odrazil v nabídkové ceně pro investora. Nízká cena samozřejmě měla taktéž velkou váhu ve zvolení společnosti jako zhotovitelem.

5.5 Vyčíslení nákladů stavební zakázky

Mým úkolem je vyčíslení nákladů za projektové práce a inženýrskou činnost zakázky výstavby skladu odpadů a obalů v areálu MANN+HUMMEL. Vycházela jsem z projektové dokumentace a cenu stanovila s pomocí výkonového a honorářového řádu.

Pro představu jsem zde přidala obrázek s pohledy a základním půdorysem.



Obr. 6. Pohledy a půdorys stavební zakázky [17]

1. Výpočet honoráře architekta/inženýra (technika) podle honorářových zón a započitatelných nákladů [18]:

- $ZRN = 3\,150,- \text{ Kč} \times 13\,722 \text{ m}^3 = 43\,224\,300,- \text{ Kč}$
- Začlenění do II. Honorářové zóny – Stavby, objekty a zařízení jednoduché, nízkopodlažní administrativní a obytné budovy se společným sanitárním zařízením a kuchyní, garáže, skleník, jednoduché dílny bez jeřábových drah, jednoduché zemědělské vodohospodářské, průmyslové a skladové haly, pokladny loděnice, prodejní sklady, vrátnice, šatny, ošetrovny, hudební pavilóny a podobně.
- Při rekonstrukcích, rozšíření, přestavbě, vytváření nového prostoru v objektu a při modernizaci se může zvýšit základní honorář o 20 až 33%.
- Podíl honoráře dle jednotlivých výkonových fází a standard profesních výkonů. Celkový základní honorář odpovídá jednotlivým výkonovým fázím VF1 až VF9. Změna procentní sazby pro VF v případě uzavření smlouvy jen na vybrané výkonné fáze. Pokud nebyla objednána některá z fází 1-5, může být dohodnuto zvýšení procentní sazby pro každou fázi, která jako první následuje po neobjednané fázi, přičemž se procentní sazby u ostatních výkonových fází nemění. Nemění se výše celkového základního honoráře nad 100%.
- Účtování honoráře v případě zhotovení více nákladů dle VF2. Bylo-li pro tentýž objekt z popudu klienta (např. změna vstupních údajů) zhotoveno více návrhů ve smyslu VF2, pak mohou být nejobsáhlejší z nich účtovány opakovaně v plné výši nebo nejméně 50% z části, která na tuto fázi připadá. Počet návrhů navíc: 0 započítaných procenty (50-100%): 0%
Celkový základní honorář v % - technologické stavby, objekty a technologické zařízení:

Tabulka 1. Stanovení základního honoráře v % [18]:

Započitatelné náklady v mil. Kč	Honorářová zóna podle kategorie objektu					
	I.	II.	III.	IV.	V.	
	% pro výpočet honoráře					
30	3,23	4,28	5,71	7,35	8,37	9,09
40	3,11	3,92	5,22	7,08	8,06	8,78
50	2,98	3,68	5,06	6,82	7,75	8,39

- Procento z tabulky pro stanovení výše honoráře vypočítáme lineární interpolací mezi dvěma nejbližšími hodnotami. Lineární interpolací jsem spočítala 3,07% pro můj případ.
- Výše honoráře mezi dolní a horní mezí honorářové zóny se stanoví a ohledem ke zvláštním požadavkům objednatele, např. použití zvláštních materiálů a konstrukcí atd.
- $43\,224\,300,- \text{ Kč} \times 3,07\% = 1\,326\,986,- \text{ Kč}$

Tabulka 2. Stanovené ceny při zpracování všech výkonových fází [18]:

VF1	příprava zakázky	PPR	1%	13 270,- Kč
VF2	návrh/studie stavby	STS	13%	172 508,- Kč
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	199 048,- Kč
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	291 937,- Kč
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	371 556,- Kč
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	92 889,- Kč
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	13 270,- Kč
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD/ ITD	11%	145 968,- Kč
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	26 540,- Kč

Tato tabulka znázorňuje pouze ceny při vypracování DUR a DSP stejně jako zpracovávala společnost SPA spol. s r.o. Jihlava. Zde si společnost dokonce může navýšit procentuální podíl až o 6% u vypracování dokumentace pro územní řízení. Zvolila jsem tedy nejvyšší možný procentuální podíl, abychom zjistili maximální možnou cenu, kterou by společnost mohla požadovat.

Tabulka 3. Stanovené ceny při zpracování DUR a DSP [18]:

VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	21%	278 667,- Kč
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22%	291 936,- Kč

Výpočet honoráře pro rozpočtářské práce dle zkušeností společnosti RTS, a.s.:

Poslední aktualizace proběhla dne 27.5 2013. Orientační cenu můžeme stanovit pomocí následující tabulky, kde podle započitatelných nákladů použijí hodnotu 0,150%.

Tabulka 4. Základní orientační sazby [18]:

RN objektu v mil. Kč bez DPH	Stavební objekty mimo liniových		Liniové objekty	
	Novostavba	Rekonstrukce	Novostavba	Rekonstrukce
3-5	0,290 %	0,370 %	0,145 %	0,190 %
5-10	0,240 %	0,310 %	0,115 %	0,150 %
10-50	0,120 %	0,150 %	0,060 %	0,078 %
50-100	0,090 %	0,115 %	0,040 %	0,052 %

- 43 224 300,- Kč / 0,115% = 49 708,- Kč
- Dále k této ceně můžeme připočítat srážky nebo přírážky dle názorné tabulky

Tabulka 5. Přirážky a srážky k ceně [18] :

Kód přirážky/srážky	Popis	koeficient
S3	Sestavení výkazu výměr, ocenění, nebo kompletního rozpočtu bez specializovaných řemesel	0,72

V našem případě můžeme použít přirážku S3 (sestavení výkazu výměr, ocenění, nebo kompletního rozpočtu bez specializovaných řemesel) s koeficientem 0,72.

$$- 49\,708 / 0,72 = 69\,039,- \text{ Kč}$$

2. Konkrétní cenová nabídka dle dlouholeté praxe společnosti SPA spol. s r.o. [17]:

stavební náklady 15 000 000,- Kč – C_{min} = 800 000 Kč

DUR – 11 % - 88 000,- Kč – sleva 25 % - cena po slevě = 66 000,- Kč

(dokumentace pro územní rozhodnutí)

DSP + VV – 30% - 240 000,- Kč – sleva 25% - cena po slevě = 180 000,- Kč

(dokumentace pro stavební povolení vč. výkazů výměr)

celkem.....**246 000,- Kč (bez DPH)**

Sleva byla poskytnuta 25%, jelikož součástí projektové dokumentace nebyly zpracovány veškeré specializace, parkoviště, venkovní úpravy. Společnost nebude vykonávat stavební dozor ani vyřizovat inženýrskou činnost.

3. Orientační cenová nabídka dle postupu konkurenční projekční kanceláře [19]:

stavební náklady 41 166 000,- Kč – C_{min} = 1472 300,- Kč

DUR – 11% - 161 950,- Kč – sleva 20% - cena po slevě = 129 560,- Kč

DSP + VV – 25% - 368 075,- Kč - sleva 20% - cena po slevě = 294 460,- Kč

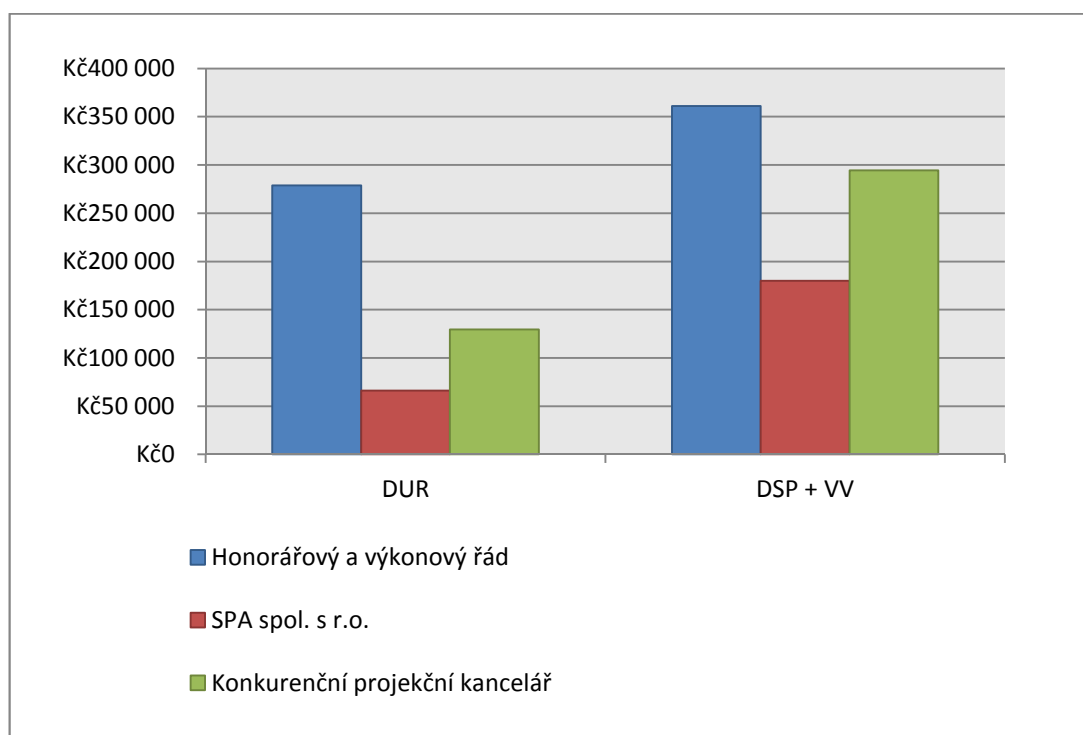
celkem.....**424 020,- Kč (bez DPH)**

Tato cena je pouze orientační. Dále záleží na podkladech, které získají ke zpracování zakázky, propracovanosti a zapracování specializací do výkresové dokumentace, zajištění inženýrské činnosti, spolupráci při zhotovování stavby nebo zajištění stavebního dozoru atd. Projekční kancelář poskytuje další individuální slevy v rozmezí 15% až 50%.

Tabulka 6. Tabulka nákladů stavební zakázky skladu odpadů a obalů MANN+HUMMEL (vlastní):

Výkonové fáze	VHŘ	SPA spol. s r.o.	Konkurence
DUR	278 667,- Kč	66 000,- Kč	129 560,- Kč
DSP + VV	361 002,- Kč	180 000,- Kč	294 460,- Kč

Graf vyhodnocení nákladů této zakázky:



Obr. 7. Vyhodnocení nákladů stavební zakázky (vlastní)

Závěr

Závěrem bych chtěla shrnout praktickou část a vyhodnotit získané informace. Zabývala jsem se konkrétní soukromou stavební zakázkou, kterou zpracovala společnost SPA spol. s r.o. v Jihlavě v roce 2012. Jedná se o zakázku výstavby skladu odpadů a obalů v areálu MANN+HUMMEL v Nové Vsi. Společnost získala stavební zakázku díky dlouholeté praxi a dobrému renomé. Předmětem smlouvy o dílo byla dodávka projektových a s tím spojených prací ve stupni projekt pro územní rozhodnutí a projekt pro stavební povolení včetně výkazů výměr. Za tuto stavební zakázku si společnost vyfakturovala 246 000,- Kč bez DPH. Z této ceny byla poskytnuta sleva objednateli 25%, jelikož součástí projektové dokumentace nebyly rozpracovány veškeré specializace, venkovní úpravy včetně parkoviště, společnost nevykonávala inženýrskou činnost ani stavební dozor.

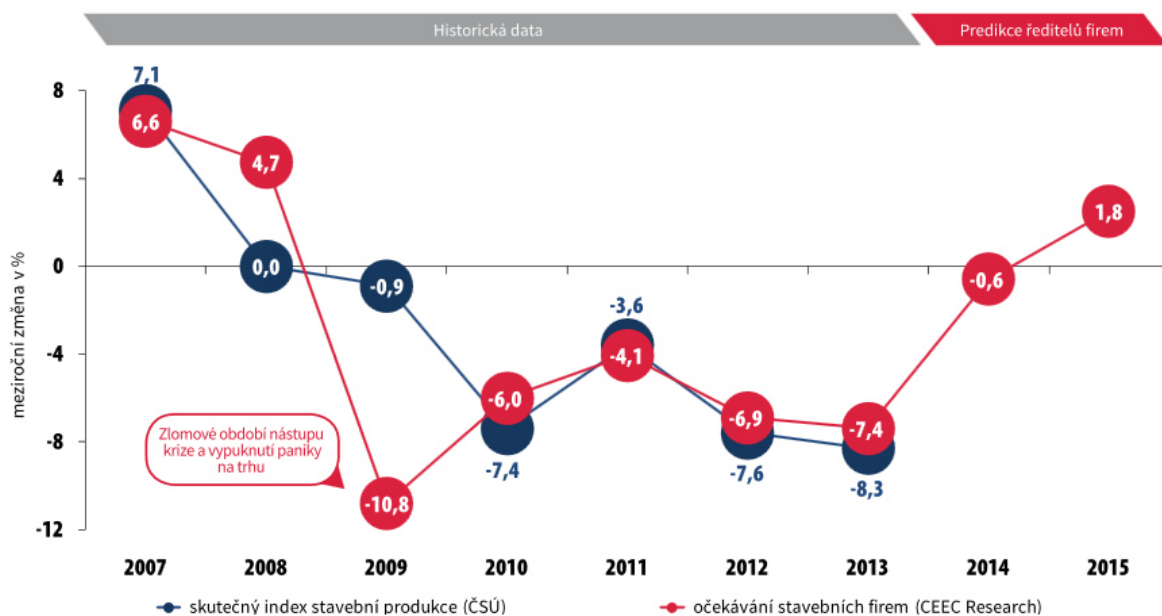
Poté jsem vyčíslila honorář za stavební zakázku s pomocí VHŘ a projektové dokumentace, kterou mi poskytla společnost SPA spol. s r.o. Výsledná částka vyšla 639 669,- Kč bez DPH. Výkonový a honorářový řád jsem použila aktualizovaný pro rok 2014. Nadále se mi podařilo získat orientační cenovou nabídku od konkurenční firmy, která činí 424 020,- Kč. Firma stanovuje ceny s pomocí sazebníku UNIKA a dále poskytuje individuální slevy 15% až 50%. Z výsledného grafu je nejvíce vidět rozdíl těchto cenových nabídek. Zpracování podle aktuálních cen pro rok 2014 oproti roku 2012 by zde mohlo vytvořit určitý cenový rozdíl. Dále bych chtěla zmínit, že ceny stanovené podle VHŘ a sazebníků UNIKA, bývají opravdu nadhodnocené a pro mnoho projekčních společností jsou spíše orientační. Využívají vlastní sazby a metody ke stanovení ceny za vykonanou práci. Jistý vliv zde má i konkurenční boj, který tlačí ceny prudce dolů.

Dále na stanovení cen v Českém stavebnictví má velký vliv to, že se již 6 let nacházíme v krizi. Projekční společnosti se potýkají s kritickým nedostatkem peněz. Některé firmy získané zakázky musí dokonce i dotovat a jejich marže je záporná. V těchto případech jsou financovány zakázky z jiných ziskovějších nebo se financují ušetřeným ziskem z minulých let a v nejhorším případě bankovním úvěrem. Tuto současnou praxi na trhu přiblížil ředitel analytické společnosti CEEC Research Jiří Vacek. Zmíněné okolnosti mohou také vézt k nekvalitně a nedostatečně detailní stavební dokumentaci a s tím dále spojené takzvané vícenáklady. [20]

Zlepšení situace českého stavebnictví se podle společnosti CEEC Research očekává v roce 2015, kde by mohlo dojít ke stabilizaci a opravdu jen mírnému růstu produkce sektoru o 2,2 %. České stavebnictví je přímo spjato s vývojem veřejných zakázek a tím

spojené priority nové vlády ohledně investic nebo naopak úsporných opatření. Stavebnictví je samozřejmě spojeno i s vývojem ekonomiky, podle níž se rozhodují privátní investoři. [20]

Vývoj českého stavebnictví v letech 2007 – 2015:



Obr.8 Vývoj českého stavebnictví v % [20]

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] HEJDUKOVÁ, Amálie a Marta HRONÍKOVÁ. *BV10 Financování stavební zakázky*. studijní opora, Brno: Vysoké učení technické, 2006.
- [2] KUDA, František. *Ceny projektových prací a inženýrské činnosti*. 2012, 35 s.
Dostupné z:
http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/P%F8edn%E1%9Aky%202012/03_Ceny%20projektov%FDch%20prac%ED.pdf
- [3] Zadávací řízení a jeho druhy při vyhlášení veřejné zakázky: Veřejné zakázky 1. *OF* [online]. 2008 [cit. 2014-04-07]. Dostupné z:
<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6332229>
- [4] Druhy veřejných zakázek. STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Veřejné zakázky* [online]. Brno, 2011 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: <http://zakazky.brno.cz/druhy>
- [5] DOLEČEK, Marek. Veřejné zakázky. *BusinessInfo* [online]. 2010 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html>
- [6] ČERNOHLÁVEK, Josef. Smlouva o dílo a nový občanský zákoník (I.). *Stavební fórum* [online]. MSG holding, 2001 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/22769/smlouva-o-dilo-a-novy-obcansky-zakonik-i/>
- [7] O stavební projektové dokumentaci staveb. *Projektová dokumentace* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.projektovadokumentace.cz/>
- [8] Jednotlivé stupně projektové dokumentace. A - DŮM, s.r.o. *A - dům* [online]. 2014 [cit. 2014-05-23]. Dostupné z: <http://www.a-dum.cz/jednotlive-stupne-projektove-dokumentace>
- [9] Česká republika. Stavební zákon a vyhlášky. In: *Úplné Znění*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a.s., 2013, 169.
- [10] KUDA, František. *Ceny projektových prací a inženýrské činnosti*. 2012, 76 s.
Dostupné z:
http://fast10.vsb.cz/kuda/Ekonomika/P%F8edn%E1%9Aky%202012/03_Ceny%20projektov%FDch%20prac%ED.pdf
- [11] Česká republika. Zákon o cenách: Sjednávání ceny. In: *Zákony online*. 2014. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-526-1990-sb-o-cenach/f1339832/>
- [12] NOVÝ, Martin, Jana NOVÁKOVÁ a Miloš WALDHANS. *Projektové řízení staveb I*. Brno: VUT FAST Brno, 2006.

- [13] Stavební standardy. *Doporučená úprava výše hodinových sazeb*. Praha, 2014.
Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vyse_hodinovych_sazeb_2014.pdf
- [14] UNIKA. UNIKA: *Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností*. Kolín: UNIKA – Kaisler Vojtěch, Brogyanyiová Elga, 2010.
- [15] Vizuální obchodní rejstřík. In: *Obchodní rejstřík* [online]. 2010, 2014 [cit. 2014-05-23]. Dostupné z: <http://obchodni-rejstrik.podnikani.cz/46990763/spa-sro/>
- [16] SPA Spol. s r. o. *Společnost projektových ateliérů* [online]. Jihlava, 2014 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <http://www.spa-projekce.cz/>
- [17] SPA spol. s r.o. *Projektová dokumentace*. Jihlava, 2012.
- [18] RTS, a.s. *České stavební standardy* [online]. 2005, 27. 2. 2014 [cit. 2014-05-26]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?ID=1>
- [19] Interní informace konkurenční firmy, 2012
- [20] CEEC RESEARCH. *Analýzy stavebnictví* [online]. 2014 [cit. 2014-05-26]. Dostupné z: <http://www.ceec.eu/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.1.: Graf závislosti průběhu procesu a nákladů	10
Obr.2.: Jednoduché schéma výběrového řízení	11
Obr.3.: Rozdělení veřejné zakázky	14
Obr.4.: Technická příprava stavební zakázky	19
Obr.5.: Grafické znázornění vztahů ve firmě	30
Obr.6.: Pohledy a půdorys stavební zakázky	35
Obr.7.: Vyhodnocení nákladů stavební zakázky	40
Obr.8.: Vývoj českého stavebnictví v %	42

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1.: Stanovení základního honoráře v %	36
Tabulka 2.: Stanovení ceny při zpracování všech výkonových fází	37
Tabulka 3.: Stanovení ceny při zpracování DUR a DS	38
Tabulka 4.: Základní orientační sazby	38
Tabulka 5.: Přirážky a srážky k ceně	39
Tabulka 6.: Tabulka nákladů stavební zakázky skladu odpadů a obalů MANN+HUMMEL	40

Seznam použitých symbolů a zkratk

- **DPH** Daň z přidané hodnoty
- **NOZ** Nový občanský zákoník
- **DUR** Dokumentace pro územní řízení
- **DSP** Dokumentace pro stavební povolení
- **DOS** Dokumentace pro ohlášení stavby
- **DPS** Dokumentace pro provedení stavby
- **VHŘ** Výkonový a honorářový řád
- **CD** Kompaktní disk (compact disc)
- **PDF** Přenosný formát dokumentu (Portable Document Format)
- **Kč** Korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení

Příloha č.2 - Rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území

Příloha č.3 - Rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

Příloha č.4 - Rozsah a obsah společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení

Příloha č.5 - Rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona, pro vydání stavebního povolení, k uzavření veřejnoprávní smlouvy a k posouzení autorizovaným inspektorem